TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione immobiliare n. 17/2024 R.G. Es.

Promossa da: [redacted]

[redacted]

Il sottoscritto geom. Claudio Iachelini libero professionista in Rovereto con studio in C.so Bettini 64, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1339, a seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro in data 14.06.2024 presenta la relazione di stima nel rispetto del quesito affidatogli.

"Indichi il C.T.U.

1. *L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
2. *La situazione catastale degli immobili ed in particolare:*
    a. *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
    b. *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;*
3. *Una tabella da cui evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale*
4. *Qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;*
5. *Una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più*

immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;

6. *La determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
7. *La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
8. *Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili solo i contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;*
9. *L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
10. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (visto il disposto del'articolo 63 comma II disp. att. C.C.)*

11. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
12. *La verifica dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020*
13. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
14. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40. comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
15. *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
16. *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il*

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

17. *La formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:*
    a. *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali, a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;*
    b. *non è ammessa la creazione di lotti interclusi;*
    c. *in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi,*
18. *La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*
19. *La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 N. 37 – G.U. 12.3.2008. Nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*
20. *La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti esser una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori di cui alle lettere c) d) f) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380.*

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale che sarà posto a base della pubblicità. Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia epurato dai

dati sensibili.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza del 25/09/2024 successivamente prorogato di giorni 45."

Premessa

Si è proceduto a reperire tutti gli elementi utili allo svolgimento della relazione di stima effettuando dei sopralluoghi sul posto e per accertare i relativi dati identificativi presso l'Ufficio Tavolare/Catastale di Rovereto ed urbanistico del Comune di Mori. Sulla scorta di tali visure il sottoscritto ha verificato la consistenza, le caratteristiche tecniche e le misure dei beni da stimare. Altresì si é proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare, ciò per esprimere un attendibile prezzo di stima da assegnare alle singole proprietà. Dopo alcune difficoltà nel fissare con la proprietà il sopralluogo dell'immobile si è proceduto in data 12/07/2024, in data 02/08/2024 ed in data 30/09/2024 al rilievo delle unità immobiliari in questione anche alla presenza dell'avv. Verena De Massari custode dei beni ed inoltre in data 28/08/2024 ed in data 01/10/2024 ho tenuto due incontri con i responsabili dell'ufficio edilizia

privata del Comune di Mori per un confronto sulla verifica della regolarità urbanistica dei beni trattati e della complessa situazione urbanistica dei beni da stimare

RELAZIONE DI STIMA

Di seguito vado ad elencare ed identificare gli immobili oggetto d'istanza di vendita:

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065 quota di proprietà ¼ indiviso

Esaminati gli immobili in questione ritengo opportuno definire quattro LOTTI funzionali così come di seguito descritto:

LOTTO A – Edifico residenziale con pertinenze ed appezzamenti di terreno

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3 quota di proprietà 1/1;

LOTTO B – Appezzamento di terreno produttivo (ex Cava)

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510 quota di proprietà 1/1;

LOTTO C – Appezzamenti di terreno incolto

- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327 quota di proprietà ¼ indiviso;

LOTTO D – Appezzamento di terreno bosco

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065 quota di proprietà ¼ indiviso

STIMA LOTTO A - Edifico residenziale con pertinenze ed appezzamenti di terreno

Punto 1 Identificazione tavolare dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3 quota di proprietà 1/1;

Dall'estratto tavolare che si allega in copia gli immobili risultano così individuati:

Foglio A1 – A2:

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 11/07/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1229		Edificio	0	150	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.1 A piano seminterrato: quattro cantine, sottoscala;
a piano rialzato: corridoio, bagno, soggiorno-pranzo, cucina, tre stanze, due poggioli di cui uno con propria scala esterna dal piano seminterrato, scala interna dal piano seminterrato.

P.M.2 A piano sottotetto: soffitta, due pensiline.

Foglio B p.m. 1(proprietà):

B - P.M. 1

[redacted]

08/09/2022 - G.N. 4943/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 12/08/2022, Certificato di eredità d.d. 25/10/2022

Foglio C p.m. 1:

C - P.M. 1

15/03/2006 - G.N. 1333/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 781.572,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 121.572,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,754%, EUR 60.000,00 per spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

[redacted] operativa sede di Mori

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/1 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 450.000,00

EUR 450.000,00 per capitale, EUR 124.929,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 9,254%, EUR 45.000,00 per spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

[redacted] sede di Mori

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/2 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 1.020.000,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 420.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 4,75%, al tasso di mora del 7,75%, spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

[redacted] Folgaria

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/3 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 300.000,00

EUR 300.000,00 di capitale, EUR 210.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 5,75%, al tasso di mora dell'8,75%, spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

[redacted]
Folgaria

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/4 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 150.000,00

EUR 150.000,00 di capitale, EUR 105.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,25%, al tasso di mora del 9,25%, spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

C[redacted]
Folgaria

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/5 - 2006

28/02/2007 - G.N. 1007/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 250.000,00

importo complessivo di EUR 425.000,00 di cui EUR 250.000,00 per capitale ed EUR 175.000,00 per tre annualità di interessi anche di mora di cui all'art. 1 dell'atto, spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

[redacted]
Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 27/02/2007

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 3538 II P.M.2 G.N.1007/2 - 2007

15/12/2008 - G.N. 7101/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

Cassa Rurale Mori - Val di Gresta - Banca di Credito Cooperativo - Società cooperativa sede di Mori, 00148210222
Cassa Rurale di Brentonico - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Brentonico, 00158560227

[redacted]
Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con accessorie
P.T. 933 II G.N.7101/5 - 2008
P.T. 1513 II G.N.7101/3 - 2008
P.T. 3420 II G.N.7101/6 - 2008
P.T. 3538 II P.M.2 G.N.7101/2 - 2008
P.T. 4310 II G.N.7101/4 - 2008

P.T. 4310 II G.N.1538/2 - 2017

21/03/2017 - G.N. 1538/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 244.486,52

Importo complessivo di EUR 244.486,52
e ruoli allegati

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

[redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 933 II G.N.1538/4 - 2017
P.T. 1513 II G.N.1538/5 - 2017
P.T. 3420 II G.N.1538/3 - 2017
P.T. 4310 II G.N.1538/2 - 2017

14/05/2024 - G.N. 2722/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di [redacted]
Credito Cooperativo" sede di Roma 97896240583, per l'importo di Euro 2.530.538,68
oltre interessi e spese successive.

a carico p.ed. 1229 P.M. 1

Foglio B p.m. 2 (proprietà):

B - P.M. 2

[redacted]

17/04/1984 - G.N. 1247/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di donazione d.d. 13/03/1984

Foglio C p.m. 2:

24/10/1986 - G.N. 3578/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

ITL 28.191.000

ITL 28.191.000 per capitale, all'interesse annuo del 11,50% e massimo di mora del
25% annuo, ITL 8.457.300 per spese ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 2

[redacted]

Atto d.d. 21/10/1986

12/12/1986 - G.N. 4166/1 ANNOTAZIONE
avvenuto pagamento della somma mutuata

28/02/2007 - G.N. 1007/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 250.000,00

importo complessivo di EUR 425.000,00 di cui EUR 250.000,00 per capitale ed EUR
175.000,00 per tre annualità di interessi anche di mora di cui all'art. 1 dell'atto, spese
ed accessori

a carico p.ed. 1229 P.M. 2

[redacted]
Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 27/02/2007

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1007/1 - 2007

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1007/1 - 2007

15/12/2008 - G.N. 7101/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

a carico p.ed. 1229 P.M. 2

[redacted]
sede di Mori, 00148210222
[redacted]
di Brentonico, 00158560227
[redacted]
Folgaria, 00106520224

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.7101/1 - 2008

14/05/2024 - G.N. 2722/6 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di [redacted]
Credito Cooperativo" sede di Roma 97896240583, per l'importo di Euro 2.530.538,08 oltre interessi e spese successive.

a carico p.ed. 1229 P.M. 2

- **p.f. 1223/1 -1223/2 C. C. Mori**

Foglio A1 – A2:

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 29/08/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1223/1		Vigna	3	7215	52,17	29,81
p.f. 1223/2		Vigna	3	2057	14,87	8,50

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

1911 - VERBALE 2303/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 8.8.1898
passo a piedi e con carri per il cortile del fondo servente

a favore p.f. 1223/1, p.f. 1223/2

a carico p.ed. 62/2

Foglio B proprietà:

B

[redacted]

08/09/2022 - G.N. 4943/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 12/08/2022, Certificato di eredità d.d. 25/10/2022

riguarda p.f. 1223/1, p.f. 1223/2

05/12/2013 - G.N. 5924/31 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

riguarda p.f. 1223/1, p.f. 1223/2

contratto preliminare dd. 03.12.2013 per l'alienazione in favore di ECO AGGREGATI S.R.L. con sede in Mori c.f. 02146370222

08/09/2022 - G.N. 4943/6 EVIDENZA

riguarda 2013 - G.N.5924/31

Foglio C:

14/12/1911 - G.N. 748/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 4.2.1908

tollerare il palo di ferro con zoccolo di calcestruzzo, le corde di rame della conduttura elettrica aerea come descritto al punto 2 lettere a. b. c. d. con le limitazioni indicate ai punti 3. 4. 5 dell'atto.

a carico p.f. 1223/1, p.f. 1223/2

a favore p.ed. 855

Atto d.d. 27/12/1907

17/04/1984 - G.N. 1247/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi meccanici per il tratto del fondo servente quale delimitato in retino punteggiato sulla planimetria

a carico p.f. 1223/2

a favore p.ed. 1229 P.M. 2

Atto di donazione d.d. 13/03/1984

15/03/2006 - G.N. 1333/16 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 781.572,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 121.572,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,754%, EUR 60.000,00 per spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/1 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/17 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 450.000,00

EUR 450.000,00 per capitale, EUR 124.929,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 9,254%, EUR 45.000,00 per spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/2 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 1.020.000,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 420.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 4,75%, al tasso di mora del 7,75%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/3 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/19 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 300.000,00

EUR 300.000,00 di capitale, EUR 210.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 5,75%, al tasso di mora dell'8,75%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/4 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/20 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 150.000,00

EUR 150.000,00 di capitale, EUR 105.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,25%, al tasso di mora del 9,25%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/5 - 2006

15/12/2008 - G.N. 7101/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

[redacted]

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.7101/1 - 2008

21/03/2017 - G.N. 1538/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 244.486,52

Importo complessivo di EUR 244.486,52
e ruoli allegati

[redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1538/1 - 2017

14/05/2024 - G.N. 2722/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di [redacted]
oltre interessi e spese successive.

a carico p.f. 1223/1, p.f. 1223/2

- **p.f. 1232/2 -1232/3 C.C. Mori**

Foglio A1 – A2:

A1						
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 29/08/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro

p.f. 1232/2	Vigna	3	5158	37,29	21,31
p.f. 1232/3	Vigna	3	235	1,70	0,97

Foglio B proprietà:

B

[redacted]

08/09/2022 - G.N. 4943/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 12/08/2022, Certificato di eredità d.d. 25/10/2022

riguarda p.ed. 1510, p.f. 170, p.f. 1232/2, p.f. 1232/3

Foglio C:

14/12/1911 - G.N. 746/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 21.03.1908
tollerare i pali di ferro con zoccolo di calcestruzzo, le corde di rame delle conduttura elettrica aerea, come descritto al punto 2 lettere a, b, c, d, con le limitazioni di cui ai punti 3, 4 e 5 dell'atto

a carico p.f. 1232/2, p.f. 1232/3

a favore p.ed. 855

Atto d.d. 27/12/1907

15/03/2006 - G.N. 1333/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 781.572,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 121.572,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,754%, EUR 60.000,00 per spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/1 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 450.000,00

EUR 450.000,00 per capitale, EUR 124.929,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 9,254%, EUR 45.000,00 per spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/2 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 1.020.000,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 420.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 4,75%, al tasso di mora del 7,75%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/3 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 300.000,00

EUR 300.000,00 di capitale, EUR 210.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 5,75%, al tasso di mora dell'8,75%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/4 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 150.000,00

EUR 150.000,00 di capitale, EUR 105.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,25%, al tasso di mora del 9,25%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/5 - 2006

15/12/2008 - G.N. 7101/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

[redacted]22

[redacted]

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.7101/1 - 2008

21/03/2017 - G.N. 1538/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 244.486,52

Importo complessivo di EUR 244.486,52
e ruoli allegati

[redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1538/1 - 2017

14/05/2024 - G.N. 2722/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di "M[redacted]
oltre interessi e spese successive.

a carico p.ed. 1510, p.f. 170, p.f. 1232/2, p.f. 1232/3

Punto 2. Situazione catastale

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Fondiario di Rovereto gli immobili risultano così individuati:

- **in C.C. Mori p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;**

SUB 1

UNITÀ IMMOBILIARE												
DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ---------- Valore IM.I.S. (*)
1	245	1229	1	4	1	1	-	A/2	6	7,5 vani	-	Euro 697,22 ---------- Euro 117.132,96

SUB 2

UNITÀ IMMOBILIARE												
DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ---------- Valore IM.I.S. (*)
1	245	1229	2	4	2	1	-	A/2	6	5,5 vani	-	Euro 511,29 ---------- Euro 85.896,72

Le planimetrie catastali non risultano corrette.

- **in C.C. Mori - p.f. 1223/1**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1223/1		3420	Vigna	3	7215	Euro 52,17	Euro 29,81

- **in C.C. Mori - p.f. 1223/2**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1223/2		3420	Vigna	3	2057	Euro 14,87	Euro 8,50

- **in C.C. Mori - p.f. 1232/2**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1232/2	4	4310	Vigna	3	5158	Euro 37,29	Euro 21,31

- **in C.C. Mori - p.f. 1232/3**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1232/3		4310	Vigna	3	235	Euro 1,70	Euro 0,97

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- in C.C. Mori p.ed. 1229 – SUB 1 - 2;

p.ed. 1229 C.C. Mori p.m. 1-2 SUB 1-2	
UFFICIO TAVOLARE	**UFFICIO DEL CATASTO**
P.M. 1	**P.M. 1**
A piano seminterrato: quattro cantine, sottoscala; **a piano rialzato:** corridoio, bagno, soggiorno-pranzo, cucina, tre stanze, due poggioli di cui uno con propria scala esterna dal piano seminterrato, scala interna dal piano seminterrato.	C.C. 245; p.ed. 1229; SUB 1; foglio 4; Categoria: A/2; Classe: 6; Consistenza: 7,5 vani; Rendita: Euro 697,22; Valore I.M.I.S.: Euro 117.132,96
P.M. 2	**P.M. 2**
A piano sottotetto: soffitta, due pensiline	C.C. 245; p.ed. 1229; SUB 2; foglio 4; Categoria: A/2; Classe: 6; Consistenza: 5,5 vani; Rendita: Euro 511,29; Valore I.M.I.S.: Euro 85.896,72

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale non è corretta

pp.ff. 1223/1-1223/2-1232/2-1232/3 C.C. Mori	
UFFICIO TAVOLARE	**UFFICIO DEL CATASTO**
p.f. 1223/1	**p.f. 1223/1**
Qualità: vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 7.215 **R.D.:** 52,17 **R.A.:** 29,81	**C.C. Mori coltura:** vigna classe: 3 **superficie:** mq 7.215 **R.D.:** 52,17 **R.A.:** 29,81
p.ed. 1223/2	**p.ed. 1223/2**
Qualità: vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 2057 **R.D.:** 14,87 **R.A.:** 8,50	**C.C. Mori** coltura: vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 2.057 **R.D.:** 14,87 **R.A.:** 8,50
p.ed. 1232/2	**p.ed. 1232/2**
Qualità: vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 5.158 **R.D.:** 37,29 **R.A.:** 21,31	**C.C. Mori coltura:** vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 5.158 **R.D.:** 37,29 **R.A.:** 21,31
p.ed. 1232/3	**p.ed. 1232/3**
Qualità: vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 235 **R.D.:** 1,70 **R.A.:** 0,97	**C.C. Mori coltura:** vigna **classe:** 3 **superficie:** mq 235 **R.D.:** 1,70 **R.A.:** 0,97

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale è corretta

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti Al Catasto Fabbricati, ecc.

- in C.C. Mori p.ed. 1229 – SUB 1 - 2;

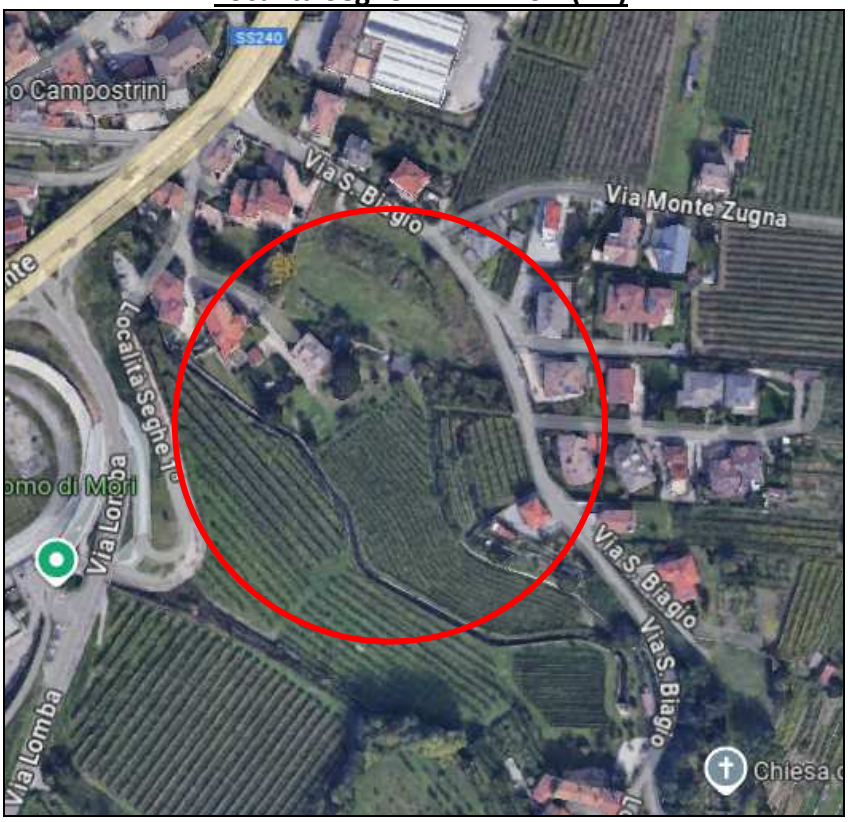
I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati con presenza di difformità

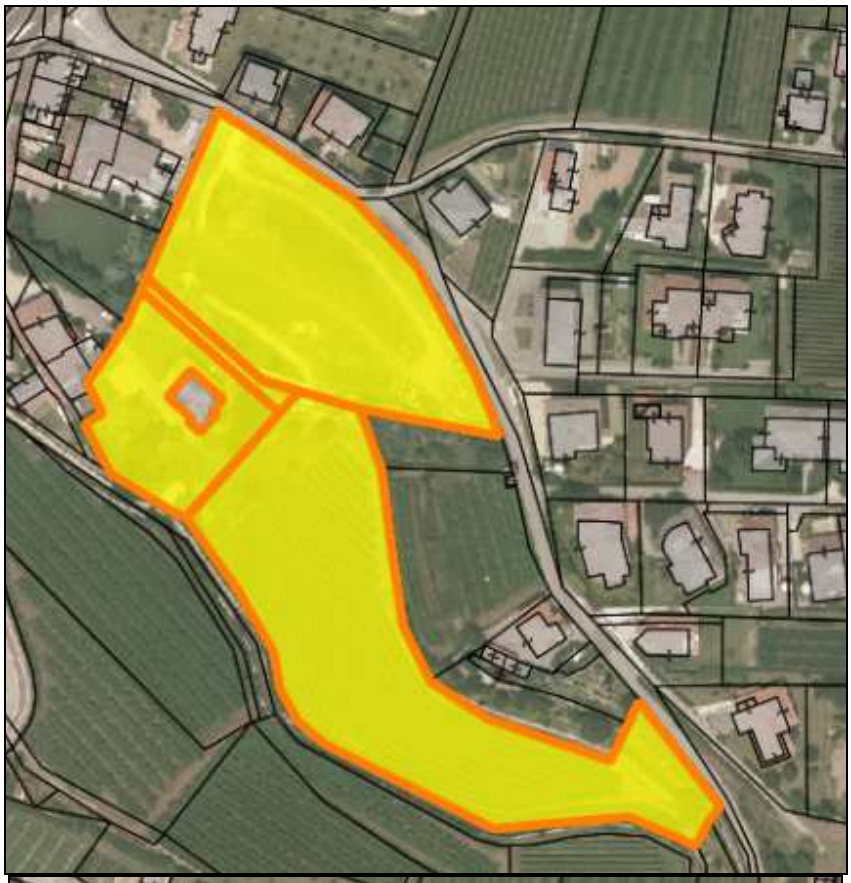
Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

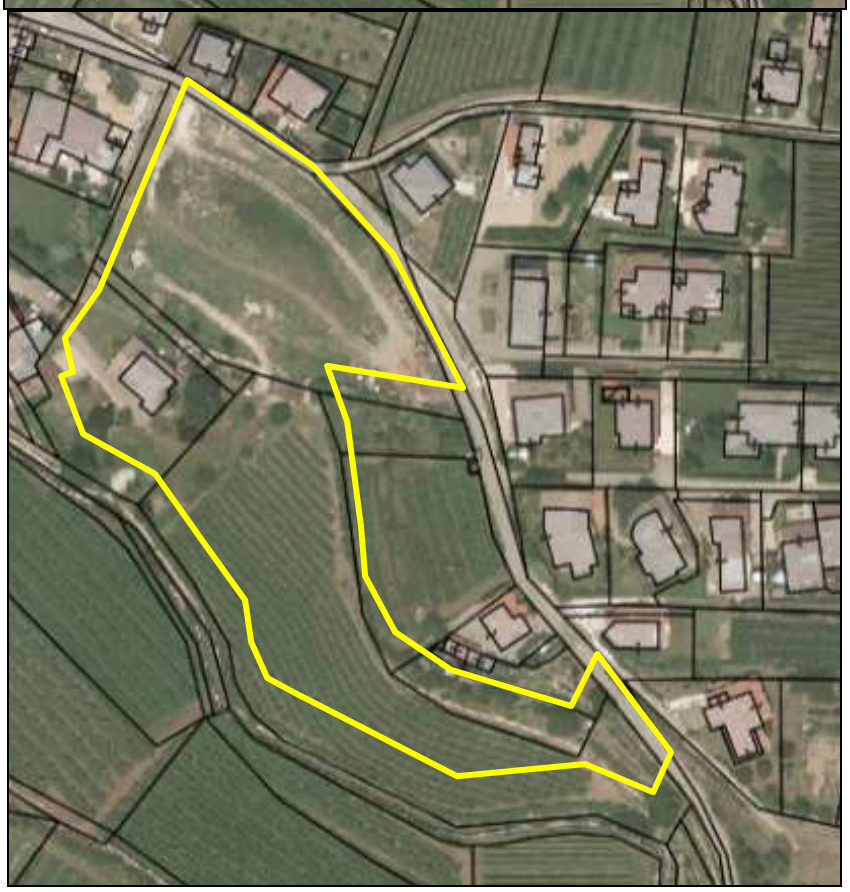
- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

Le sopraelencate unità immobiliari sono situate in Località Seghe I n. 11 Mori

Località Seghe I n. 11 Mori (TN)







- **in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;**
- **in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;**
- **in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;**

Si tratta di valutare un edifico strutturato a villa costruito nel 1962 e successivamente in anni diversi ampliato e ristrutturato e le due particelle di pertinenza pp.ff. 1223/2- 1232/3. L'edificio è composto da due distinte unità immobiliari con destinazione a residenza oltre un piano interrato adibito a cantine e deposito; tutti i piani sono accessibili da un vano scale posto sull'angolo ovest dell'edificio. Al piano primo sottotetto individuato dalla p.m. 2 vi è un appartamento composto da soggiorno, locale cucina, disbrigo, due stanze, due bagni, ripostiglio, due balconi e terrazzo. Nella zona soggiorno è stato ricavato un soppalco con struttura in travi di legno accessibile da scala a chiocciola. L'appartamento è con tetto a vista in latero cemento con altezze

che variano da m 2,40 ai lati a m 3.90 al colmo del tetto. I pavimenti sono parte in cotto per il soggiorno, piastrelle di ceramica per i servizi e la cucina mentre in listelli di legno essenza rovere per le stanze. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaietta a gas posta nel ripostiglio con termosifoni parte in acciaio parte in ghisa. L'impianto elettrico per quanto si è potuto verificare risulta a norma seppur datato. L'intero appartamento sconta la vetustà dell'anno di ristrutturazione che risale al 1983.

Al piano terra individuato dalla p.m. 1 vi è un appartamento composto da disbrigo, locale soggiorno, locale cucina, bagno, tre stanze e balcone. Da questo piano si esce direttamente in giardino con dislivello minimo. Le finiture dell'appartamento risalgono all'anno di ristrutturazione 1999 con pavimenti in prefinito di ciliegio nel locale soggiorno. Piastrelle di ceramica nel bagno e listelli di legno essenza rovere nelle stanze. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas posta al piano interrato termosifoni parte in acciaio tubolare parte in ghisa. L'impianto elettrico per quanto si è potuto verificare risulta a norma con vetustà risalente al 1999.

Il piano interrato è adibito a deposito e cantina con altezza di m 2,70/2,80 e finito al grezzo.

L'intero immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Le particelle fondiarie poste attorno all'edificio sono individuate dalla p.f. 1223/2 di mq 2.057,00 e dalla p.f. 1232/3 di mq 235,00 e sono di fatto il cortile/giardino e l'accesso di tale edificio. Le stesse hanno quale destinazione urbanistica "Art. 24 Aree consolidate, cartiglio n. 138".

Valutazione dei beni

Per quanto alla valutazione di tali beni si procede con una valutazione della villa esistente con le due particelle di pertinenza per poi aggiungere la potenzialità edificatoria che il PRG attualmente consente.

Si procede con una valutazione per confronto del mercato di zona sviluppando la superficie commerciale dell'immobile ricavata dagli elaborati grafici (Piano di Casa Materialmente Diviso presente in atti e planimetrie catastali), con i valori medi riscontrati di zona e desunti mediando e confrontando le quotazioni di "Guida Casa" listino prezzi elaborato dalla F.I.M.A.A. del Trentino per l'anno 2024 che sono state analizzate con transazioni di mercato attuali secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

La superficie commerciale ricavata dal Piano di casa Materialmente Diviso e presente in atti allegati (all. 17) è stata riparametrata con indici codificati per tali valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari) risulta pari a:

- in C.C. Mori - p.ed. 1229 pp.mm.1-2;
  - appartamento al piano primo primo/sottotetto mq 127,00 x 0,90 = mq 114,30
  - balconi piano primo/sottotetto mq 36,00 x 0,40 = mq 14,40
  - vano scale piano piano primo/sottotetto mq 15,00 x 0,60 = mq 9,00
  - appartamento al piano terra mq 138,00 x 1,00 = mq 138,00
  - balconi piano terra mq 10,00 x 0,40 = mq 4,00
  - vano scale piano terra mq 15,00 x 0,60 = mq 9,00
  - locali al piano seminterrato mq 160,00 x 0,35 = mq 56,00
  - giardino di pertinenza pp.ff. 1223/2 e 1232/3 mq (2057,00+235,00) x 0,02 = mq 45,84

Per un totale di mq commerciali 390,54 che vengono arrotondati a mq 390,00.

Le quotazioni riportate da "GUIDA CASA" anno 2024 che è espressione delle compravendite trattate ed analizzate dell'associazione immobiliaristi FIMAA, per tale zona di Mori, riporta il valore di quotazione per appartamenti "da risanare" da un minimo di €.900,00 ad un massimo di €. 1.200,00

VALLAGARINA

		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX	NEGOZI	CAPANNONI	
Comune/Località	Altitudine	NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.	VENDITA	VENDITA	VENDITA	AFFITTO
Ala	210 m	2200 / 2250	1000 / 1550	450 / 900	150 / 400	12000 / 15000	1500 / 2200	800 / 1000	3,00 / 4,00
Avio	134 m	2250 / 2300	1800 / 1300	500 / 1000	200 / 400	12000 / 15000	1300 / 1900	800 / 1000	3,00 / 4,00
Besenello	217 m	2300 / 2450	1600 / 1950	1100 / 1400	250 / 4,50	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Brentonico	693 m	2100 / 2100	1200 / 1500	550 / 800	200 / 300	18000	n.r.	n.r.	n.r.
Calliano	186 m	2300 / 2350	1500 / 1600	1000 / 1300	200 / 400	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Isera	243 m	2400 / 2500	1550 / 1850	1150 / 1350	350 / 450	20000	1800 / 2000	950 / 1000	4 / 4,50
Mori	202 m	2300 / 2650	1400 / 17[illegible]0	900 / 1200	200 / 400	20000	1600/ 2300	950 / 1000	4 / 4,50
Nogaredo	238 m	2300 / 2600	1550 / 18[illegible]	[illegible]	[illegible]	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Nomi	179 m	2300 / 2400	1400 / 1700	1000 / 1200	200 / 350	18000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Pomarolo	210 m	2300 / 2400	1500 / 1800	1200 / 1300	300 / 400	20000	n.r.	950 / 1000	4 / 4,50
Ronzo-Chienis	768 m	2000 / 2100	1300 / 1600	800 / 1100	100 / 250	12000	n.r.	n.r.	n.r.
Villalagarina	190 m	2400 / 2650	1600 / 1900	1200/ 1400	350/ 500	20000	1800 / 2100	950 / 1000	4 / 4,50
Volano	191 m	2300 / 2550	1500 / 1800	900 / 1300	200 / 400	18000	1800 / 2100	950 / 1000	4 / 4,50

NB. NUOVO 0-5 ANNI USATO 5-20 ANNI DA RISANARE 20-35 ANNI DA RISTRUTTURARE NON ABITABILE

NB. Per negozi, uffici, laboratori e capannoni il prezzo di vendita è inferiore al nuovo.

Con riferimento a quanto sopra descritto, alla tipologia/struttura dell'immobile che risulta sicuramente d'interesse commerciale, alla sua collocazione posto in zona residenziale in un quartiere defilato dalle vie trafficate con buon orientamento espositivo, nonché dotata di ampie vedute verso spazi aperti; l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione seppur scontando un importante vetustà; in conseguenza a tutto ciò sopra esposto si ritiene corretto adottare il valore massimo per appartamenti "da risanare" della valutazione riportata da Guida Casa anno 2024 che risulta pari ad €. 1.200,00.

Inoltre vi è da considerare la possibilità di ampliamento dll'edificio determinata dal PRG in vigore.

Estratto PRG in vigore

Norma di riferimnto per la p.ed. 1129 e le ddelle pp.ff. 1223/2-1232/3 C.C. Mori è il cartiglio 138 che determina tali indici:

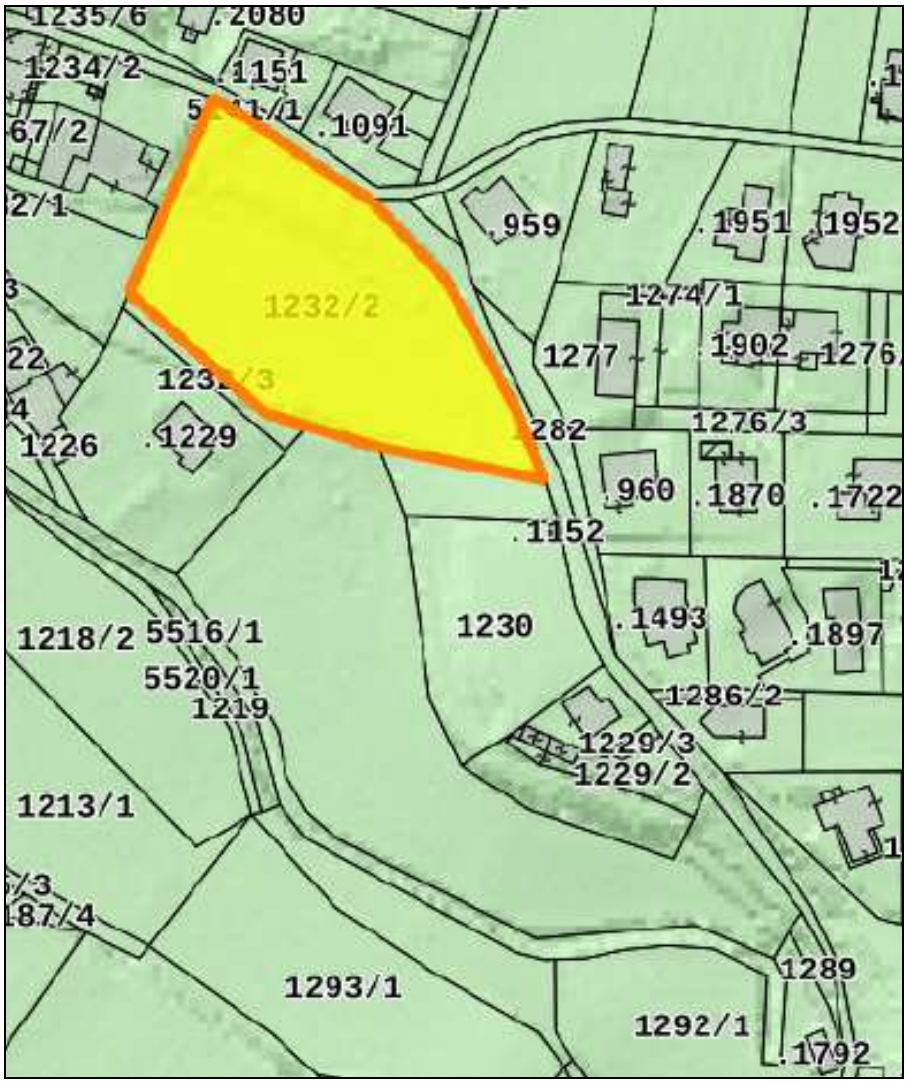
AREA CARTIGLIO N° 139

Piani attuazione	:	c.c. 139
Indice edificabilità	:	
Altezza massima	:	m. 8,50
Tipologia	:	

A tal fine ho potuto verificare che era stato presentato al Comune di Mori nel 2013 ed autorizzato un progetto di ampliamento dell'edificio al quale i proprietari non hanno datto corso che permette un aumento di cubatura di circa mc 1500 (tale cubatura è cautelativa anche in considerazione di operare con ipotesi progettuali funzionali)

Nel riepilogo di stima che segue nelle pagine successive ho preso a riferimento la cubatura in ampliamento esposta di circa mc 1.500,00 che moltiplicata per un parametro cautelativo pari ad € 80,00 normalmente preso in considerazione per tali operazioni edilizie.

- **in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1232/2;**



Questa particella fondiaria individua un appezzamento di mq 5.158,00 sostanzialmente pianeggiante confinante a sud con il resto della proprietà ed a nord con via S. Biagio. Attualmente si presenta incolto senza impianti ed adibita a verde

Valutazione dei beni

La destinazione urbanistica di tale area definita dal PRG di Mori risulta essere *"Per il 100,00% è localizzata in Art. 64bis Concessioni convenzionate e accordi pubblico-privato, cartiglio C.C. 139 – Seghe Prime, con destinazioni parte in Art. 26 Aree di espansione e parte in Art. 42 Aree agricole.*

*Si riporta stralcio della normativa riguardante le "modalità attuative" del cartiglio C.C. 139 – Seghe Prime, che recita: "La Concessione Convenzionata (art. 52 L.P. 4 marzo 2008 n.1)*dev'essere autorizzata entro il termine di anni 7 dall'entrata in vigore della Variante al P.R.G. e perde efficacia per tutte le opere non realizzate entro l'ulteriore termine di anni 5. Le relative aree saranno assimilate alla destinazione di area agricola."*

Il termine dei sette anni è scaduto il 2 dicembre 2022, pertanto l'area non è più edificabile per la parte insistente in Art. 26 Aree di espansione, ma assimilata alla destinazione di area agricola, mentre la restante area è localizzata in Art. 42 Aree agricole".

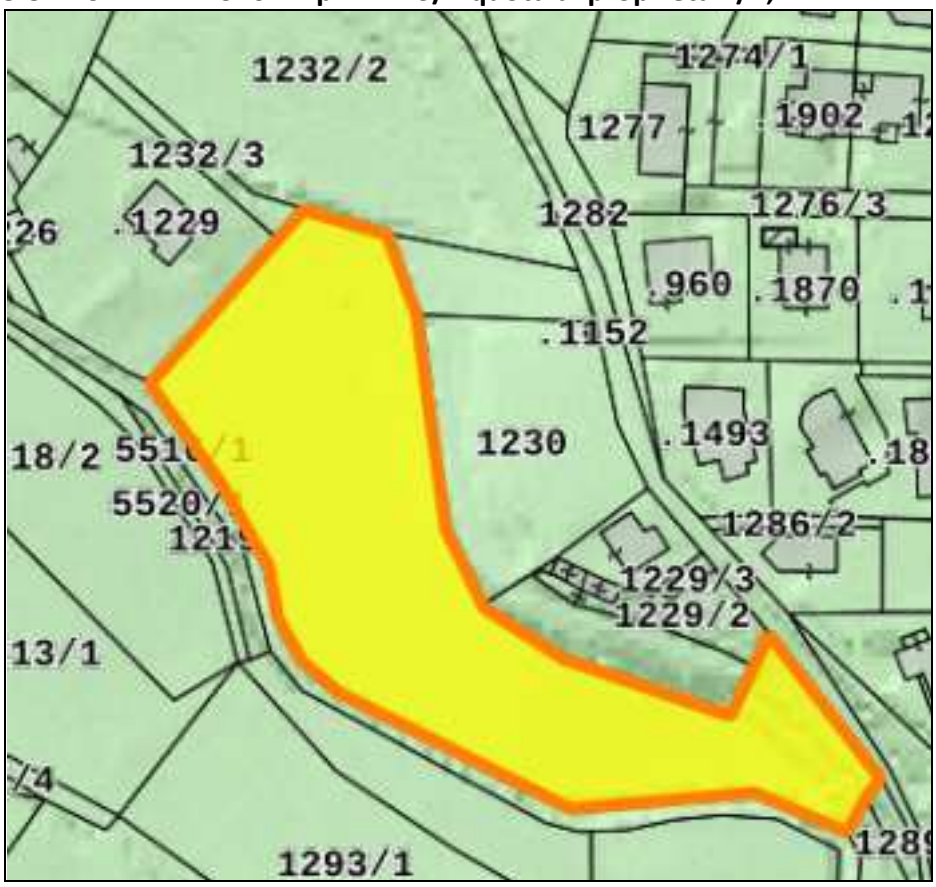
C.C.	Numero	Destinazione
MORI	P.F. 1232/2	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Parte è localizzata in Art. 57 Aree di difesa paesaggistica Per il 100,00% è localizzata in Art. 64bis Concessioni convenzionate e accordi pubblico-privato, cartiglio C.C. 139 – Seghe Prime, con destinazioni parte in Art. 26 Aree di espansione e parte in Art. 42 Aree agricole. Si riporta stralcio della normativa riguardante le "modalità attuative" del cartiglio C.C. 139 – Seghe Prime, che recita: "La Concessione Convenzionata (art. 52 L.P. 4 marzo 2008 n.1)* dev'essere autorizzata entro il termine di anni 7 dall'entrata in vigore della Variante al P.R.G. e perde efficacia per tutte le opere non realizzate entro l'ulteriore termine di anni 5. Le relative aree saranno assimilate alla destinazione di area agricola." Il termine dei sette anni è scaduto il 2 dicembre 2022, pertanto l'area non è più edificabile per la parte insistente in Art. 26 Aree di espansione, ma assimilata alla destinazione di area agricola, mentre la restante area è localizzata in Art. 42 Aree agricole. **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 18 della CSP P1 - Trascurabile o assente nota a margine: *con l'entrata in vigore della L.P. n. 15/2015 il riferimento normativo è l'art. 84 "permesso di costruire convenzionato", anzichè la concessione convenzionata.

In conclusione tale realtà non risulta edificabile ed è definita quale "area agricola". Attualmente si presenta incolta senza impianti ed adibita a verde e presenta complessivamente una superficie catastale di mq. 5158.

In considerazione di ciò e con riferimento al mercato attuale di zona per tali terreni che con ulteriori definiti costi possono essere

riqualificati ad aree coltivate si determina il prezzo pari ad €./mq 20,00.

- **in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1223/1 quota di proprietà 1/1;**



Questa particella fondiaria individua un appezzamento confinante a sud con il resto della proprietà e risulta coltivato a vite (pinot grigio) di mq 7.215,00. Quest'ultimo appezzamento di terreno è oggetto di contratto di locazione a favore di [redacted] istituito il 23/02/2022 con scadenza il 10/11/2026 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rovereto il 08/03/2022 al n. 602/3T.

<u>Valutazione dei beni</u>

Per procedere con una corretta valutazione dei terreni in questione ho avuto modo di confrontarmi con attenzione sul territorio con imprenditori di settore, enologi e tecnici operanti in tale materia

esperti ad ampio raggio sulla coltivazione dei vigneti, la lavorazione delle uve ed il mercato immobiliare che risulta correlato alle specifiche caratteristiche dei singoli appezzamenti. Di tale indagine riassumo alcune precise considerazioni che determinano il valore commerciale dei terreni con oscillazioni che possono essere anche rilevanti:

tipologia, età e qualità degli impianti insistenti sull'appezzamento, presenza o meno d'impianto irriguo, accessibilità al fondo, esposizione.

Ciò detto il mercato immobiliare di settore da indagine effettuata riporta delle differenze tra terreni con il massimo delle caratteristiche con altri di minore qualità. I valori riscontrati variano da €/mq 23,00 ad €/mq 27,00.

Ora in considerazione della posizione, della corretta distribuzione del lotto, dell'insolazione presente, della sua funzionale lavorabilità si ritiene corretto individuare in €/mq 25,00 il valore a mq della proprietà in questione.

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

Con riferimento a quanto sopra descritto per i relativi cespiti, di seguito si determinano i singoli valori di stima:

LOTTO A – Edifico residenziale con pertinenze ed appezzamenti di terreno				
DESCRIZIONE	**SUP riparametrata**	**€/mq**	**Totale**	**TOTALE**
Edificio strutturato a villa con pertinenze individuato dalle pp.mm. 1-2 p.ed. 1229, pp.ff. 1223/2-1232/3 C.C. Mori situati in via Seghe I, 11 a Mori (TN)	mq 390,00	€. 1.200,00	€. 468.000,00	
Stima cubatura realizzabile in ampliamento della p.ed. 1229 C.C. Mori	mq 1.500,00	€. 80,00	€. 120.000,00	
Detrarre spese di sanatoria, regolarizzazione urbanistica, accatastamento, ecc.		a corpo	€. 20.000,00	
Totale Edificio strutturato a villa con pertinenze individuato dalle pp.mm. 1-2 p.ed. 1229, pp.ff. 1223/2-1232/3 C.C. Mori situato in via Seghe I, 11 a Mori (TN)			**€. 568.000,00**	**€. 568.000,00**
Appezzamento di terreno incolto individuato dalla p.f. 1232/2 C.C. Mori	mq 5.158,00	€. 20,00		€. 103.160,00
Appezzamento di terreno coltivato a vite individuato dalla p.f. 1223/1 C.C. Mori	mq 7.215,00	€. 25,00		€. 180.375,00
LOTTO A – Edifico residenziale con pertinenze ed appezzamenti di terreno				**€. 851.535,00**
TOTALE ARROTONDATO LOTTO A				**€. 850.000,00** (euro ottocento cinquantamila/00)

Punto 7. Verifica della divisibilità

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

I beni in questione risultano intestati ad un'unica proprietà

Punto 8. Stato di possesso

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;

L'appartamento individuato dalla p.m. 1 è abitato dalla proprietaria sig.ra [redacted] mentre l'appartamento individuato dalla p.m. 2 è abitato da uno dei figli della sig.ra [redacted] con accordo verbale.

- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;

  E' presente contratto di locazione a favore di Zandonatti Mauro istituito il 23/02/2022 con scadenza il 10/11/2026 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rovereto il 08/03/2022 al n. 602/3T.

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1223/2;

  Nella disponibilità della proprietaria

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;

  Nella disponibilità della proprietaria

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Nella disponibilità della proprietaria

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Non risulta

Punto 10. Vincoli ed oneri

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

L'edificio è strutturato in due unità immobiliari che gestiscono le limitate

parti comuni (energia elettrica vano scale e giardino) in accordo e direttamente; non vi è amministratore condominiale.

La proprietà dichiara che non vi sono spese pregresse da saldare.

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

Non risulta

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;

Il Comune di Mori ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

  - CONCESSIONE EDILIZIA 304/1957 del 11/02/1957: costruzione di una casa di abitazione in loc. San Biagio- MORI;
  - AUTORIZZAZIONE n. 1908/1962 del 03/05/1962: Costruzione casa di civile abitazione;
  - CONCESSIONE EDILIZIA n. 4687/1983 del 28/09/1983: Ampliamento e ristrutturazione del sottotetto;

- AUTORIZZAZIONE n. 16911/1999 del 30/12/1999: Manutenzione straordinaria opere interne appartamento a piano rialzato;
- AUTORIZZAZIONE n. 12355/2004 del 21/06/2004: Manutenzione straordinaria: intonacatura e tinteggiatura esterna edificio residenziale;

Sono presenti delle difformità rispetto a quanto concessionato

Non è presente certificato di agibilità.

- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;

  Non rileva
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;

  E' presente una baracca adibita a garage e ripostiglio. Non sanabile che andrà demolita
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;

  Non rileva
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Non rileva

Punto 14. Opere abusive

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;

  Da quanto si è potuto verificare confrontando lo stato attuale dell'edificio e le concessioni edilizie rilasciate e depositate presso gli uffici comunali sono state rilevate delle difformità edilizie.

  Da uno specifico incontro con i tecnici comunali di riferimento si è esaminata tale situazione. In conclusione (seppur con la dovuta incertezza che caratterizza tali situazioni anche rispetto all'interpretazione che i singoli tecnici preposti adottano rispetto alle normative in vigore) si è concordato (con riferimento all'art. 128 della LP n.1 del 04/03/2008) che per quanto alle difformità rilevate rispetto alle

concessioni rilasciate possono essere sanate presentando pratica di regolarizzazione edilizia e pagando una sanzione al Comune di Mori pari ad €. 4.000,00 (ridotta con pagamento entro 30 giorni di €. 3.000,00). Tutto quanto sopra esposto dovrà comunque essere confermato ed approvato dopo presentazione delle pratiche edilizie in "regolarizzazione" e "sanatoria" alla Commissione Edilizia del Comune di Mori. I costi totali comprensivi delle sanzioni sopra esposte e delle spese tecniche professionali per presentazione pratiche agli uffici comunali, accatastamento, demolizioni baracche, ecc. ammontano presumibilmente a circa €. 20.000,00.

- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- Non rileva
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;

  E' presente una baracca adibita a garage e ripostiglio. Non sanabile che andrà demolita
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;

  Non rileva
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Non rileva

Punto 15. Uso civico

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;

  L'edificio nel suo complesso è strutturato in due unità immobiliari che gestiscono le limitate parti comuni (energia elettrica vano scale e giardino) in accordo e direttamente; non vi è amministratore condominiale.

  Non vengono segnalate spese pregresse da saldare.
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Non rileva

Punto 17. Formazione di lotti

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Le proprietà sopra elencata formano un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;

  Per quanto si è potuto verificare gli impianti risultano conformi scontando comunque un importante vetustà

- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Non rileva

Punto 20. La data di fine lavori

- in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1;
- in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3;

  Non rileva

LOTTO B – Appezzamento di terreno produttivo (ex Cava)

Punto 1 Identificazione tavolare dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170 quota di proprietà 1/1;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510 quota di proprietà 1/1

Dall'estratto tavolare che si allega in copia gli immobili risultano così individuati:

Foglio A1 – A2:

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 29/08/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1510		Edificio	0	131	-	-
p.f. 170		Improduttivo	0	9703	-	-

A2

1911 - VERBALE 2303/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 8.8.1898
passo a piedi e con carri per il cortile del fondo servente

a favore p.f. 1232/3 parte

a carico p.ed. 62/2

Foglio B (proprietà):

B

[redacted]

08/09/2022 - G.N. 4943/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 12/08/2022, Certificato di eredità d.d. 25/10/2022

riguarda p.ed. 1510, p.f. 170, p.f. 1232/2, p.f. 1232/3

Foglio C :

C

14/12/1911 - G.N. 746/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 21.03.1908
tollerare i pali di ferro con zoccolo di calcestruzzo, le corde di rame delle conduttura elettrica aerea, come descritto al punto 2 lettere a, b, c, d, con le limitazioni di cui ai punti 3, 4 e 5 dell'atto

a carico p.f. 1232/2, p.f. 1232/3

a favore p.ed. 855

Atto d.d. 27/12/1907

15/03/2006 - G.N. 1333/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 781.572,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 121.572,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,754%, EUR 60.000,00 per spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/1 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 450.000,00

EUR 450.000,00 per capitale, EUR 124.929,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 9,254%, EUR 45.000,00 per spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/2 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 600.000,00

somma complessiva EUR 1.020.000,00 di cui EUR 600.000,00 per capitale, EUR 420.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 4,75%, al tasso di mora del 7,75%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/3 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 300.000,00

EUR 300.000,00 di capitale, EUR 210.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 5,75%, al tasso di mora dell'8,75%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/4 - 2006

15/03/2006 - G.N. 1333/15 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 150.000,00

EUR 150.000,00 di capitale, EUR 105.000,00 per un triennio di interessi al tasso annuo del 6,25%, al tasso di mora del 9,25%, spese ed accessori

[redacted]

Atto d.d. 14/03/2006

annotazione simultaneità con principale P.T. 811 II G.N.1333/5 - 2006

15/12/2008 - G.N. 7101/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

[redacted]

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.7101/1 - 2008

21/03/2017 - G.N. 1538/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Grava Corpo tavolare

EUR 244.486,52

Importo complessivo di EUR 244.486,52
e ruoli allegati
[redacted]
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1538/1 - 2017

14/05/2024 - G.N. 2722/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di
[redacted]
oltre interessi e spese successive.

a carico p.ed. 1510, p.f. 170, p.f. 1232/2, p.f. 1232/3

Punto 2. Situazione catastale

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170 quota di proprietà 1/1;

All'Ufficio del Catasto Fondiario di Rovereto l'immobile risulta così individuato:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	170	4	4310	Improduttivo	-	9703	-	-	

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510 quota di proprietà 1/1

UNITÀ IMMOBILIARE												
DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	245	1510				-	-	F/6	-	-	131 mq	-

L'edificio non risulta più esistente

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

p.f. 170 C.C. Mori p.ed. 1510 C.C. Mori	
UFFICIO TAVOLARE	**UFFICIO DEL CATASTO**
p.f. 170	**p.f. 170**
Qualità: improduttivo **classe:** 0 **superficie** mq 9.703	**C.C. 245; coltura:** improduttivo **foglio:** 4 **superficie:** mq 9.703
p.ed. 1510	**p.ed. 1510**
Qualità: edificio **classe:** 0 superficie mq 131	**C.C. 245;** p.ed. 1510; **foglio:** 4; **categoria:** F/6 **classe: 6 superficie:** mq 131

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale risulta corretta. L'edificio non risulta più esistente quindi vi è da correggere la relativa iscrizione tavolare ed il relativo accatastamento che ora si presenta iscritto con categoria "F6 Fabbricato in attesa di dichiarazione"

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti Al Catasto Fabbricati, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

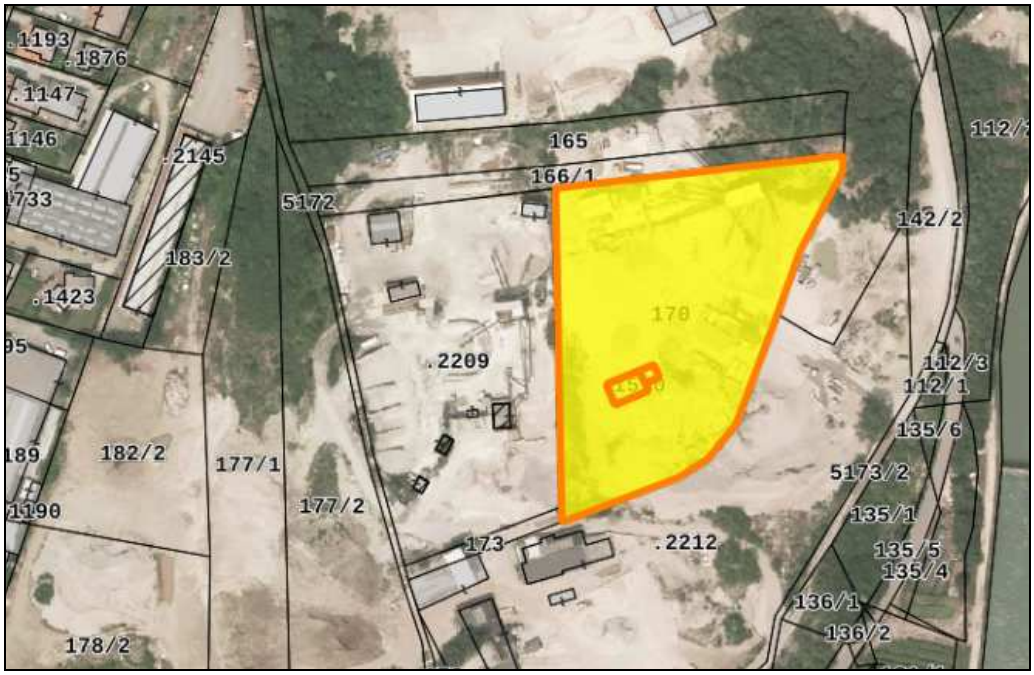
Non rileva

Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

La sopraelencata unità sono situate in via Brianeghe a Mori (TN)

Via Brianeghe Mori (TN)



Si tratta di un appezzamento di terreno individuato dalla p.f. 170 C.C. Mori di mq 9.703 che in origine risultava cava di materiale inerte ora esaurita e dalla p.ed. 1510 C.C. Mori di mq 131 (tale particella edificiale individuava una baracca/struttura di cantiere che è stata da tempo rimossa); la destinazione dell'area definita dal PRG di Mori è "Art. 28 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, cartiglio n. 149 - Tav. B.4; Art. 64 Disposizioni particolari dei Piani attuativi, Piano Guida approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46/2007".

ART. 28 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIODI INTERESSE LOCALE

1. *Costituiscono le parti del territorio comunale nelle quali sono ammesse le strutture necessarie alle attività di cui al comma 11 dell'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.P. e alla deliberazione della G.P. n. 621 dd. 23.03.2012.*

2. *Salvo quanto diversamente disposto dai cartigli specifici sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:*

- Lotto minimo	*m^2*	*1.500*
- Rapporto di copertura massimo	*%*	*60*
- Altezza del fabbricato massima	*m*	*10,00*

E' ammessa la costruzione in appoggio o in aderenza.

E' ammesso costruire a distanza dal confine inferiore a quella sopraddetta con il consenso del proprietario finitimo purché sia garantita la distanza minima tra i fabbricati.

3. *Nell'ambito degli edifici (insediamenti) produttivi è ammessa inoltre la realizzazione di punti vendita sia dei beni prodotti dall'azienda che di prodotti affini, con superficie utile lorda (SUL) massima pari al 20 % della superficie utile lorda (SUL) totale, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

a) sia garantita la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria dell'attività di commercializzazione rispetto a ciascun insediamento produttivo;

b) il volume di affari dell'attività di produzione di beni e servizi risulti prevalente rispetto a quello derivante dall'attività commerciale.

4. *In tali aree sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:*

a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'art. 33, comma 12 , lettera g) delle norme di attuazione del P.U.P.;

b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'art. 33 comma 6, lettera c) delle norme di attuazione del P.U.P.

5. *Anche tali punti vendita, al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia, dovranno essere inseriti organicamente nella struttura produttiva e non potranno essere oggetto di alienazione separata rispetto agli insediamenti di riferimento.*

6. *I criteri per la realizzazione delle foresterie, sono riportati nell'allegato 6 alla deliberazione della G.P. n. 2023/2010 modificata con deliberazione n. 1427/2011 e s.m..*

7. *Per gli interventi ammessi nell'area Brianeghe si rinvia al Piano guida approvato dal Consiglio comunale con deliberazione 46/2007.*

Estratto destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mori:

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	**P.F. 170**	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 100,00% è localizzata in Art. 28 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, cartiglio n. 149 - Tav. B.4; Per il 100,00% è localizzata in Art. 64 Disposizioni particolari dei Piani attuativi, Piano Guida approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46/2007 Per il 35,43% è localizzata in Art. 10 Fasce di rispetto, rispetto elettrodotto, rif. Art. 54 "Elettrodotti" **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 10,29% è localizzata in Art. 17 della CSP P2 - Bassa Per il 89,71% è localizzata in Art. 18 della CSP P1 - Trascurabile o assente

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	**P.Ed. 1510**	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 100,00% è localizzata in Art. 28 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, cartiglio n. 149 - Tav. B.4; Per il 100,00% è localizzata in Art. 64 Disposizioni particolari dei Piani attuativi, Piano Guida approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46/2007 **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 18 della CSP P1 - Trascurabile o assente

Attualmente tutto il sito risulta produttivo adibito a lavorazioni di materiali provenienti da cave esterne e/o materiali di recupero riguardanti il settore dell'edilizia. In tali terreni vi è insediata l'azienda ECO AGGREGATI srl i cui titolari sono i figli dell'esecutata proprietaria del terreno. L'azienda si presenta in piena attività con baracche uffici, strutture ed impiantistica specializzata per la lavorazione di inerti, materiale roccioso di grosse dimensioni o materiali proveniente da demolizioni edilizie che sono trasformati in materiale idoneo ad essere riutilizzato in ambito edilizio, per sottofondi stradali e/o da riempimento e livellazioni di terreni successivamente coltivabili. Il lotto è inserito in un comparto posto a valle della strada che dalla frazione di Ravazzone va a Mori delimitato da strada comunale che permette l'accesso alle singole proprietà. Per accedere alle particelle in questione si devono attraversare altre proprietà che attualmente sono in locazione alla Ditta [redacted]; tutto il comparto circostante è soggetto a PIANO GUIDA secondo le direttive comunali ed è strutturato in più aziende di diverse proprietà che esercitano tutte l'attività di lavorazione materiali

inerti. Sulle particelle oggetto di stima sono state create delle platee di cls di grandi dimensioni propedeutiche a creare le aree di lavorazione dei materiali, vi è una pesa per auto mezzi con portate fino ad 800 qli con baracca uffici/servizi e vi sono istallati importanti impianti di lavorazione composti da frantoi, nastri trasportatori, tralici completi d'impiantistica elettrica ed idraulica comportando notevoli consumi per tali utenze. Tutta l'impiantistica e le attrezzature sono di proprietà della Ditta [redacted].

Valutazione dei beni

Per una valutazione di mercato delle proprietà sopra elencate si è verificata la loro destinazione urbanistica che risulta "Art. 28 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, cartiglio n. 149 - Tav. B.4", il mercato che attualmente riguarda tali realtà e soprattutto la complessa situazione che ricade su tali terreni. Si evidenzia infatti il terreno di proprietà dell'esecutata sig.ra [redacted] tilizzato dalla Ditta [redacted] i cui titolari sono due dei figli dalla proprietaria che conducono la propria attività su tali terreni in forza di contratti ormai scaduti e di un sostanziale tacito accordo con la stessa sig.ra [redacted]; non risulta registrato in Agenzia delle Entrate nessun contratto di locazione od altro riferito a tali beni. Inoltre insistono sui terreni strutture, impianti, attrezzature ed importanti cumoli di materiale inerte proveniente da lavorazioni e scarti che risulta tutto di proprietà della Ditta [redacted].

Verificato il mercato attuale e con il confronto con imprese del settore contattate specificatamente si rileva che il valore di aree produttive confrontabili nella zona di Rovereto/Mori in situazioni "normali" va da un range di €/mq 80,00 ad €/mq 100,00; di seguito si ribadiscono le importanti criticità delle particelle in questione che riguardano sia la posizione delle stesse, con fondi sostanzialmente interclusi, interni ad un comparto caratterizzato dalle stesse impegnative lavorazioni (con problematiche di elevata presenza di polveri ed importante traffico di mezzi) che

di fatto limita l'utilizzo di tale proprietà solo per attività specifiche di settore riguardanti la lavorazione di materiale inerti come sopra descritto; inoltre è presente una complessa situazione tecnico/urbanistica che grava sui terreni in quanto attualmente sono presenti sull'area importanti cumoli di materiale derivanti dalle demolizioni e lavorazione dei materiali conferiti assieme al deposito di limo scarto delle lavorazioni predette che risulta da smaltire. Essendo la ditta ECOAGGREGATI in piena attività tale situazione è in continua evoluzione con aumenti o una diminuzione di tali materiali a seconda della richiesta del mercato di riferimento.

Si è verificato tutto l'iter edilizio/urbanistico riferito alle strutture ed impianti insediati e ne risulta una situazione di difficile interpretazione anche a detta dei tecnici comunali interpellati con accertamenti ancora in corso e non definiti.

Tali ultime procedure sono tutte pratiche ed oneri che gravitano sulla ditta ECO AGGREGTI srl ma che in ogni caso creano un importante alea d'incertezza per una possibile vendita del terreno. Detto ciò al fine di considerare i costi che derivano da tutto quanto sopra descritto ritengo corretto procedere con una svalutazione cautelativa del valore minimo sopra esposto del 25% che porta ad un presumibile valore attuale di mercato pari a ad €./mq 60,00.

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

  Con riferimento a quanto sopra descritto si ritiene quindi di prendere a riferimento quale prezzo di stima al mq €. 60,00.

LOTTO B – Appezzamenti di terreno produttivo (ex cava)			
DESCRIZIONE	**SUP catastale**	**€/mq**	**TOTALE**
Appezzamento di terreno produttivo individuato dalla p.f. 170 C.C. Mori situato in località Brianeghe a Mori (TN)	mq 9.703,00	€. 60,00	**€. 582.180,00**
Appezzamento di terreno produttivo individuato dalla p.ed. 1510 C.C. Mori situato in località Brianeghe a Mori (TN	mq 131,00	€. 60,00	**€. 7.860,00**
LOTTO B VALORE DI STIMA A CORPO			**€. 590.040,00**
LOTTO B VALORE DI STIMA A CORPO ARROTONDATO			**€. 590.000,00 (euro cinquecento novantamila/00)**

Punto 7. Verifica della divisibilità

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

I beni in questione risultano intestati ad un'unica proprietà

Punto 8. Stato di possesso

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

In tale proprietà risulta insediata la Ditta [redacted] che è dedicata alla lavorazioni di materiali provenienti da cave esterne e/o materiali di recupero riguardanti il settore dell'edilizia, con apposite apparecchiature ed impianti specifici del settore procede alla lavorazione di tali materiali per trasformarlo in materiale inerte adatto al confezionamento dei calcestruzzi o per l'apprestamenti di strutture stradali. I conduttori dichiarano che vi era un contratto di locazione tra i fratelli ed il papà (defunto) che poi è andato scaduto; altresì dichiarano che vi è una scrittura tra privati che definisce tale locazione ma non è stata presentata. All'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non risulta registrato nessun contratto di locazione riferito a tali beni.

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non risulta.

Punto 10. Vincoli ed oneri

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non risulta

Il conduttore dichiara che non vi sono spese pregresse da saldare.

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- N in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non risulta

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non conforme. Vedasi elenco concessioni edilizie e CDU allegati

Punto 14. Opere abusive

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Vedasi elenco concessioni edilizie allegate. Si è verificato tutto l'iter edilizio/urbanistico (con più incontri presso gli uffici comunai) riferito alle strutture ed impianti insediati e ne risulta una situazione di difficile

interpretazione anche a detta dei tecnici comunali interpellati con accertamenti ancora in corso e non definiti. Di tale situazione e dei relativi costi se ne è tenuto conto con la svalutazione dei terreni apportata in stima.

Punto 15. Uso civico

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non rileva

Punto 17. Formazione di lotti

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Le proprietà sopra elencata forma un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;
- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

Non rileva

Punto 20. La data di fine lavori

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 170;

- in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.ed. 1510;

  Non rileva

LOTTO C – Appezzamenti di terreno incolto

Punto 1 Identificazione tavolare dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327 quota di proprietà ¼ indiviso;

L'estratto tavolare presente in copia individua come segue gli immobili:

Foglio A1 – A2:

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 29/08/2024				
		Qualitá	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1325		Arativo	6	1726	1,34	0,89
p.f. 1326		Pascolo	3	881	0,32	0,14
p.f. 1327		Arativo	5	3251	4,20	3,36

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

Foglio B p.m. 1(proprietà):

B

[redacted]

06/02/2003 - G.N. 546/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Atto di divisione d.d. 23/12/2002
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

[redacted]

08/09/2022 - G.N. 4943/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/8
Certificato di eredità d.d. 12/08/2022, Certificato di eredità d.d. 25/10/2022
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

[redacted]

29/06/2010 - G.N. 3247/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/8
Certificato di eredità d.d. 29/04/2010
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

[redacted]

29/06/2010 - G.N. 3247/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/8
Certificato di eredità d.d. 29/04/2010
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

Foglio C:

C

15/12/2008 - G.N. 7101/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/8 Conti Mirella, CNTMLL38L69A372U nato/nata il 29/07/1938 a Arco (G.N. 4943/14 - 2022)

Grava Corpo tavolare

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

[redacted]

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.7101/1 - 2008

08/09/2022 - G.N. 4943/15 EVIDENZA

21/03/2017 - G.N. 1538/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote grava[redacted] nato/nata il 29/07/1938 a Arco (G.N. 4943/14 - 2022)

Grava Corpo tavolare

EUR 244.486,52

Importo complessivo di EUR 244.486,52
e ruoli allegati

[redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1538/1 - 2017

08/09/2022 - G.N. 4943/15 EVIDENZA

14/05/2024 - G.N. 2722/1 ANNOTAZIONE

quote gravate 2/8 Conti Mirella, CNTMLL38L69A372U nato/nata il 29/07/1938 a Arco (G.N. 4943/14 - 2022)

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di [redacted]

oltre interessi e spese successive.

a carico p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

Punto 2. Situazione catastale

- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327;

Al Catasto Fondiario di Rovereto gli immobili risultano così individuati:

in C.C. Mori p.f. 1325;

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1325	4	933	Arativo	6	1726	Euro 1,34	Euro 0,89

in C.C. Mori p.f. 1326

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1326	4	933	Pascolo	3	881	Euro 0,32	Euro 0,14

in C.C. Mori p.f. 1327

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	1327	4	933	Arativo	5	3251	Euro 4,20	Euro 3,36

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327;

pp.ff. 1325-1326-1327 C.C. Mori	
UFFICIO TAVOLARE	**UFFICIO DEL CATASTO**
p.f. 1325	**p.f. 1325**
Qualità: arativo **classe:** 6 **supereficie:** mq 1.726 **R.D.:** 1,34 **R.A.:** 0,89	**C.C. 245 coltura:** arativo **foglio:** 4 classe: 6 **superficie:** mq 1.726 **R.D.:** 1,34 **R.A.:** 0,89
p.ed. 1326	**p.ed. 1326**
Qualità: pascolo **classe:** 3 **supereficie:** mq 881 **R.D.** 0,32 **R.A.:** 0,14	**C.C. 245** coltura: **pascolo: foglio:** 4 **classe:** 3 **superficie:** mq 881 **R.D.:** 0,32 **R.A.:** 0,14
p.ed. 1327	**p.ed. 1327**
Qualità: arativo **classe:** 5 **supereficie:** mq 3.251 **R.D.:** 4,20 **R.A.:** 3,36	**C.C. 245 coltura:** arativo: **foglio:** 4 **classe:** 5 **superficie:** mq 3.251 **R.D.:** 4,20 **R.A.:** 3,36

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale risulta corretta

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti Al Catasto Fabbricati, ecc.

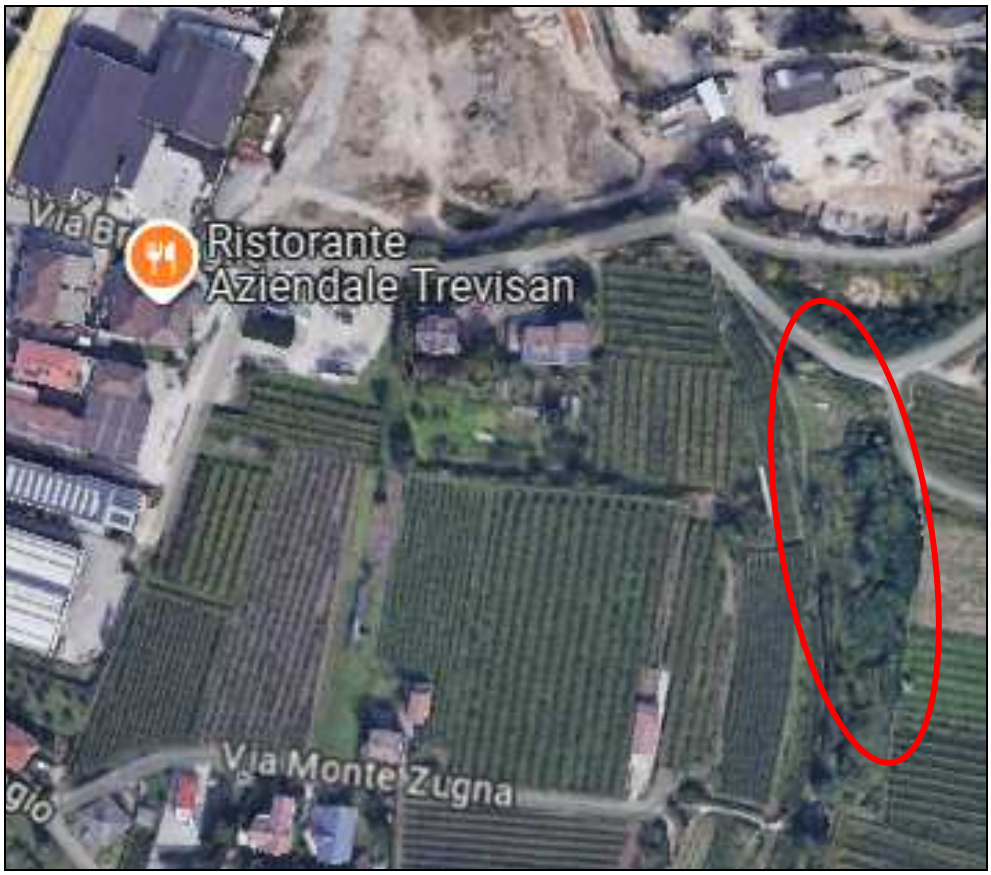
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327;

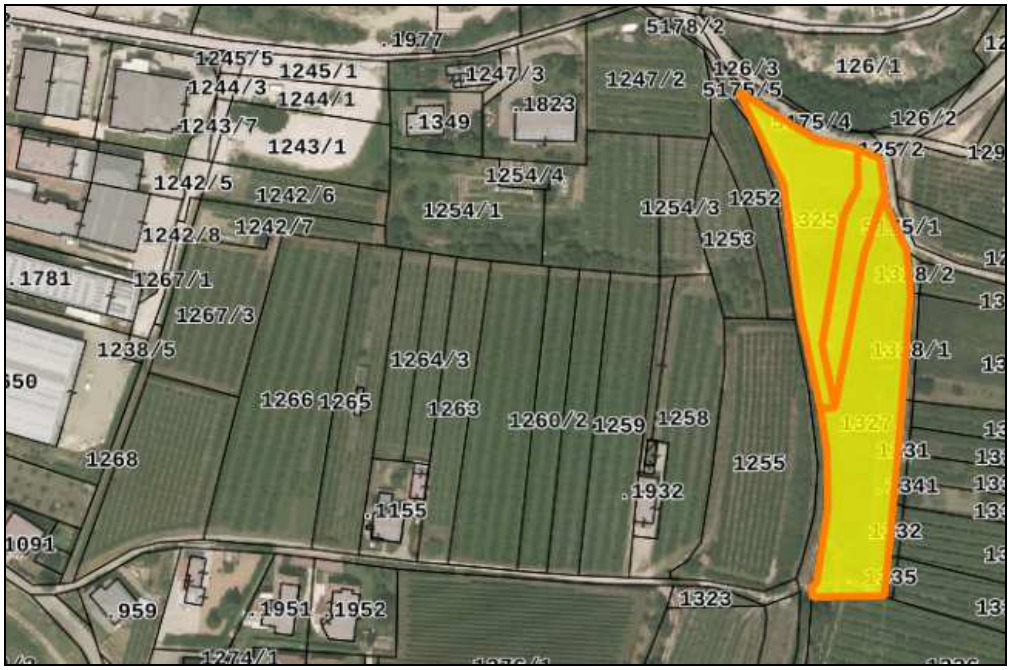
Non rileva

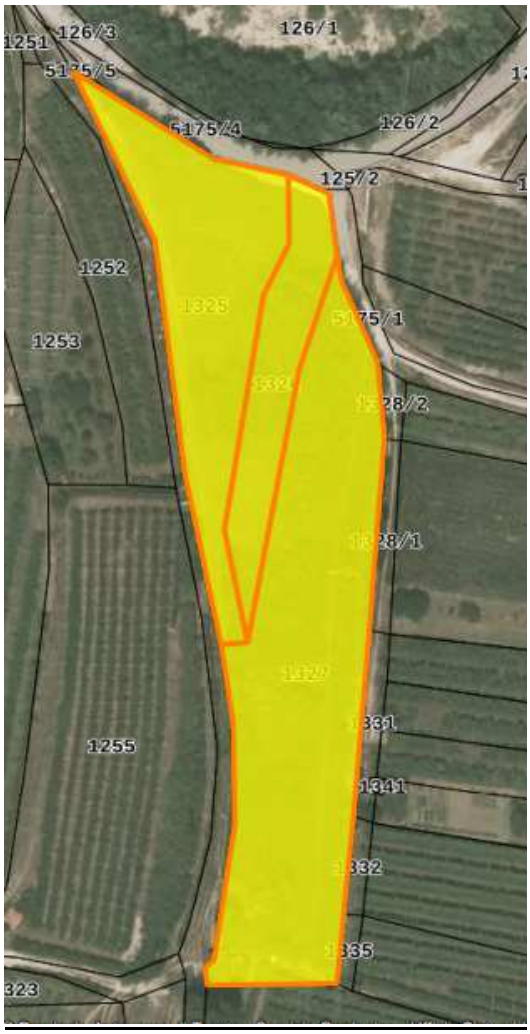
Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327;

Le sopraelencate unità immobiliari sono situate in Località Brianeghe al confine con l'area "ex cave di inerti" a Mori (TN)




.1977
5178/2
1245/5
1245/1
1244/3
1244/1
1247/3
1247/2
126/3
126/1
5175/5
1243/7
.1349
.1823
126/2
1243/1
1254/4
1242/5
1242/6
1254/1
1254/3
1252
1242/8
1242/7
1253
.1781
1267/1
1267/3
1238/5
1264/3
1266
1265
1263
1260/2
1259
1258
1268
1255
.1932
.1155
1091
959
.1951
.1952
1323


126/3
126/1
5175/5
5175/4
126/2
125/2
1252
1253
5175/1
1255
1332
1335

Le pp.ff. 1325 -1326-1327 C.C. Mori con metratura catastale rispettivamente di mq 1726, mq 881 e mq 3251 individuano un appezzamento di terreno incolto parzialmente pianeggiante e posto parzialmente in rampa. Quasi completamente invaso da essenze e rovi cresciuti spontaneamente. Situato in località Brianeghe nel Comune di Mori al limitare dell'area cave di inerti è accessibile direttamente da strada comunale. Il certificato destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mori definisce i suddetti appezzamenti quali: "Art. 41 Aree agricole di pregio" ma questa destinazione non rispetta la conformazione e situazione attuale.

L'area è soggetta a fascia di rispetto per elettrodotto.

Di seguito estratto Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mori:

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	**P.F. 1325**	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 39,32% è localizzata in Art. 10 Fasce di rispetto, rispetto elettrodotto, rif. Art. 54 "Elettrodotti" Per il 100,00% è localizzata in Art. 41 Aree agricole di pregio **PRG Variante Generale 2015 - Sistema Ambientale** Per il 100,00% è localizzata in Art. 65 Aree di tutela ambientale provinciale **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 18 della CSP P1 - Trascurabile o assente

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	**P.F. 1326**	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 100,00% è localizzata in Art. 10 Fasce di rispetto, rispetto elettrodotto, rif. Art. 54 "Elettrodotti" Per il 100,00% è localizzata in Art. 41 Aree agricole di pregio **PRG Variante Generale 2015 - Sistema Ambientale** Per il 100,00% è localizzata in Art. 65 Aree di tutela ambientale provinciale **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 18 della CSP P1 - Trascurabile o assente

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	**P.F. 1327**	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 100,00% è localizzata in Art. 10 Fasce di rispetto, rispetto elettrodotto, rif. Art. 54 "Elettrodotti" Per il 100,00% è localizzata in Art. 41 Aree agricole di pregio **PRG Variante Generale 2015 - Sistema Ambientale** Per il 100,00% è localizzata in Art. 65 Aree di tutela ambientale provinciale **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 18 della CSP P1 - Trascurabile o assente

Valutazione dei beni

Tali terreni che ora risultano incolti e quasi completamente imboscati potrebbero essere destinati a coltivazione agricole ma sarebbe necessario apportare importanti interventi di recupero con conseguente impegno di spesa. Per tale ragione e per la sua conformazione parte pianeggiante e parte posto in rampa con possibile limitato utilizzo ma comunque facilmente accessibile al limitare del paese di Mori si ritiene di valutare le proprietà in questione individuando il valore a mq pari ad €. 10.00.

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327;

Si ritiene quindi di prendere a riferimento il prezzo ricavato dalle considerazioni sopra esposte che risulta pari ad €/mq 10,00.

LOTTO C – Appezzamenti di terreno agricolo				
DESCRIZIONE	**SUP catastale**	**€/mq**	**TOTALE**	**¼ quota indivisa**
Appezzamento di terreno incolto individuato dalla p.f. 1325 in C.C. Mori	mq 1.726,00	€. 10,00	**€. 17.260,00**	**€. 4.315,00**
Appezzamento di terreno incolto individuato dalla p.f. 1326 in C.C. Mori	mq 881,00	€. 10,00	**€. 8.810,00**	**€. 2.202,50**
Appezzamento di terreno incolto individuato dalla p.f. 1327 in C.C. Mori	mq 3.251,00	€. 10,00	**€. 32.510,00**	**€. 8.127,50**
LOTTO C -VALORE DI STIMA A CORPO ¼ indiviso				**€. 14.645,00**
LOTTO C - VALORE DI STIMA A CORPO ARROTONDATO ¼ indiviso				**€. 15.000,00 (euro quindicimila/00**

Punto 7. Verifica della divisibilità

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

I beni in questione risultano intestati a più proprietari; non risultano divisibili

Punto 8. Stato di possesso

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Il bene risulta nella disponibilità dei proprietari

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non risulta

Punto 10. Vincoli ed oneri

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non risulta

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non rileva

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non rileva

Punto 14. Opere abusive

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non risulta

Punto 15. Uso civico

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326 ;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non risultano

Punto 17. Formazione di lotti

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Le proprietà sopra elencata forma un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non rileva

Punto 20. La data di fine lavori

- in C.C. Mori p.f. 1325;
- in C.C. Mori p.f. 1326;
- in C.C. Mori p.f. 1327;

Non rileva

LOTTO D – Appezzamento di terreno bosco

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060 quota di proprietà ¼ indiviso;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065 quota di proprietà ¼ indiviso

Dall'estratto tavolare che si allega in copia gli immobili risultano così individuati:

Foglio A1 – A2:

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 29/08/2024				
		Qualitá	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 5060		Bosco	4	33258	25,76	3,44
p.f. 5065		Bosco	4	831	0,64	0,09

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

Foglio B p.m. 1(proprietà):

B

[redacted]
06/02/2003 - G.N. 546/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Atto di divisione d.d. 23/12/2002
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

[redacted]
08/09/2022 - G.N. 4943/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/8
Certificato di eredità d.d. 12/08/2022, Certificato di eredità d.d. 25/10/2022
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

[redacted]
29/06/2010 - G.N. 3247/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/8
Certificato di eredità d.d. 29/04/2010
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

[redacted]
29/06/2010 - G.N. 3247/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/8
Certificato di eredità d.d. 29/04/2010
riguarda p.f. 1325, p.f. 1326, p.f. 1327

Foglio C:

15/12/2008 - G.N. 7101/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate 2/8 Conti Mirella, CNTMLL38L69A372U nato/nata il 29/07/1938 a Arco (G.N. 4943/11 - 2022)

Grava Corpo tavolare

EUR 2.800.000,00

importo complessivo di EUR 4.200.000,00, di cui EUR 2.800.000,00 per capitale, EUR 1.400.000,00 per tre annualità di interessi al tasso iniziale annuo del 6,197%, per gli interessi di mora al tasso annuo del 8,197%, per spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 dell'atto.

[redacted]

Atto d.d. 12/12/2008

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.7101/1 - 2008

08/09/2022 - G.N. 4943/12 EVIDENZA

21/03/2017 - G.N. 1538/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quo[redacted]ato/nata il 29/07/1938 a Arco (G.N. 4943/11 - 2022)

Grava Corpo tavolare

EUR 244.486,52

Importo complessivo di EUR 244.486,52
e ruoli allegati

[redacted]

D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

annotazione simultaneità con principale P.T. 3538 II P.M.1 G.N.1538/1 - 2017

08/09/2022 - G.N. 4943/12 EVIDENZA

14/05/2024 - G.N. 2722/2 ANNOTAZIONE

quote gravate 2/8 Conti Mirella, CNTMLL38L69A372U nato/nata il 29/07/1938 a Arco (G.N. 4943/11 - 2022)

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/04/2024, a realizzo del credito di [redacted]

oltre interessi e spese successive.

a carico p.f. 5060, p.f. 5065

Punto 2. Situazione catastale

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Al Catasto Fondiario di Rovereto gli immobili risultano così individuati:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m(	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	5060	1,4	1513	Bosco	4	33258	Euro 25,76	Euro 3,44

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	F	5065	1	1513	Bosco	4	831	Euro 0,64	Euro 0,09

Punto 3. Corrispondenza fra ente tavolare e catastale

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

pp.ff. 5060-5065 C.C. Mori	
UFFICIO TAVOLARE	UFFICIO DEL CATASTO
p.f. 5060	p.f. 5060
Qualità: bosco **classe:** 4 **superficie:** mq 33.258 **R.D.:** 25,76 **R.A.:** 3,44	**C.C. 245 coltura:** bosco **foglio:** 1,4 classe: 4 **superficie:** mq 33.258 **R.D.:** 25,76 **R.A.:** 3,44
p.ed. 5065	p.ed. 5065
Qualità: bosco **classe:** 4 **superficie:** mq 831 **R.D.** 0,64 **R.A.:** 0,09	**C.C. 245 coltura:** bosco **foglio:** 1 **classe:** 4 **superficie:** mq 831 **R.D.:** 0,64 **R.A.:** 0,09

La corrispondenza fra ente tavolare e catastale risulta corretta

Punto 4. Qualora i beni pignorati necessito di essere censiti Al Catasto Fabbricati, ecc.

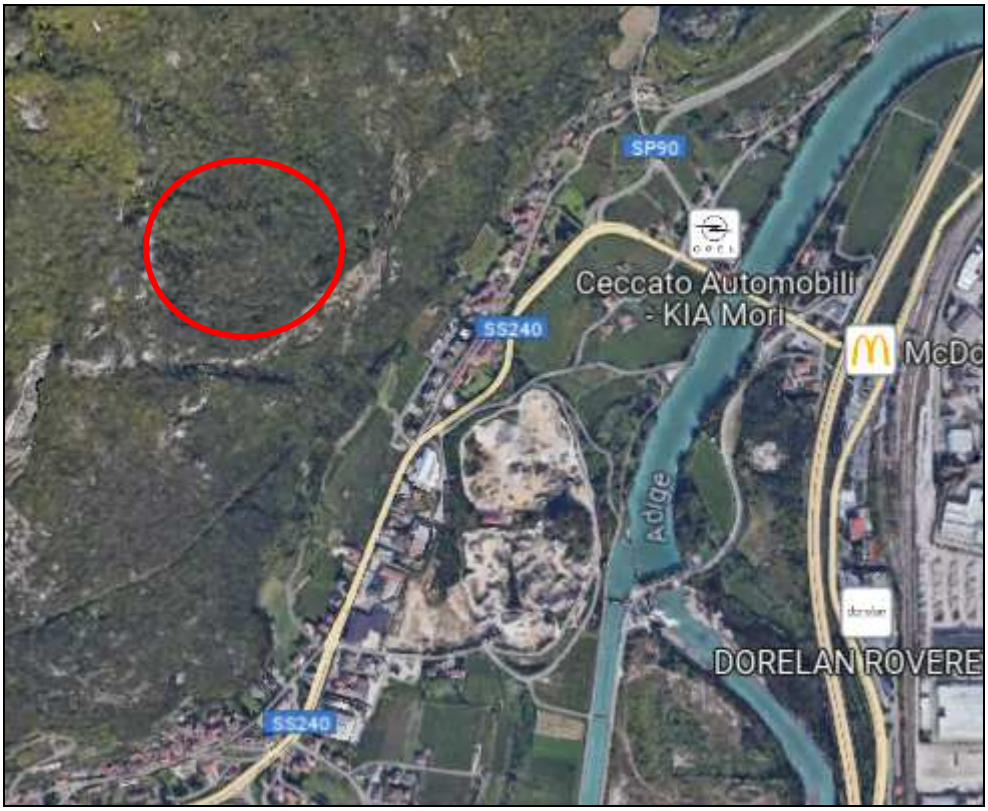
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non rileva

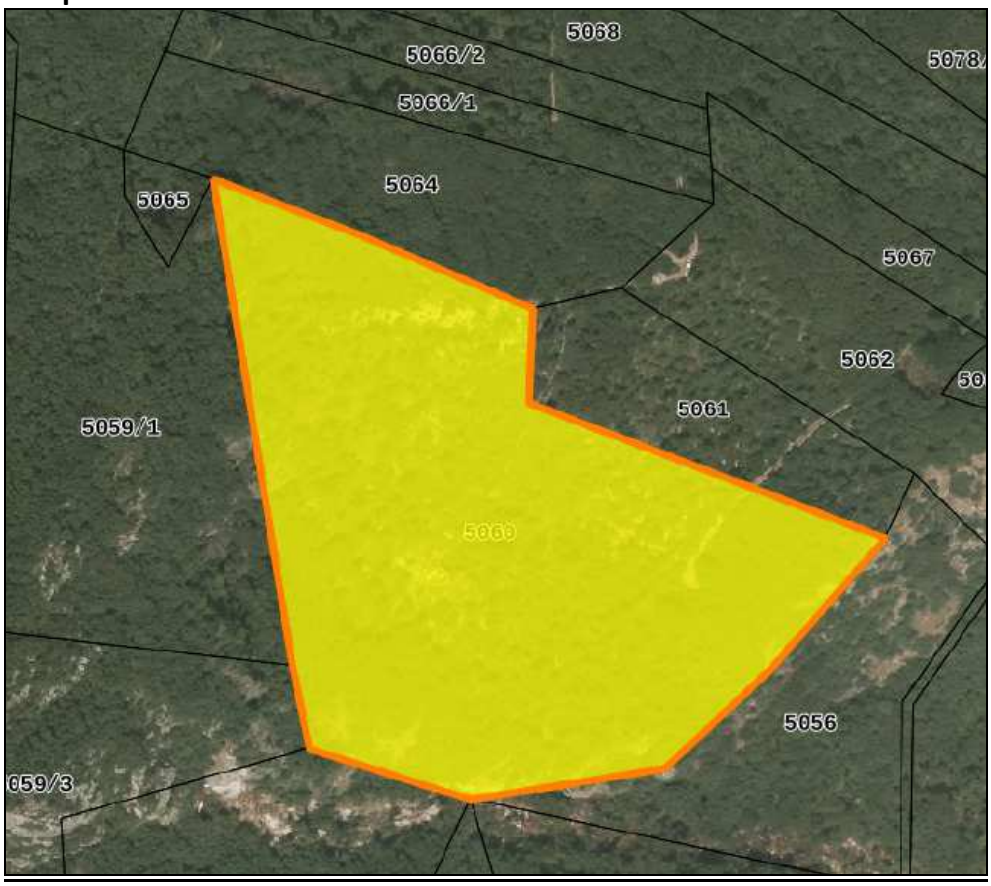
Punto 5. Localizzazione e descrizione dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

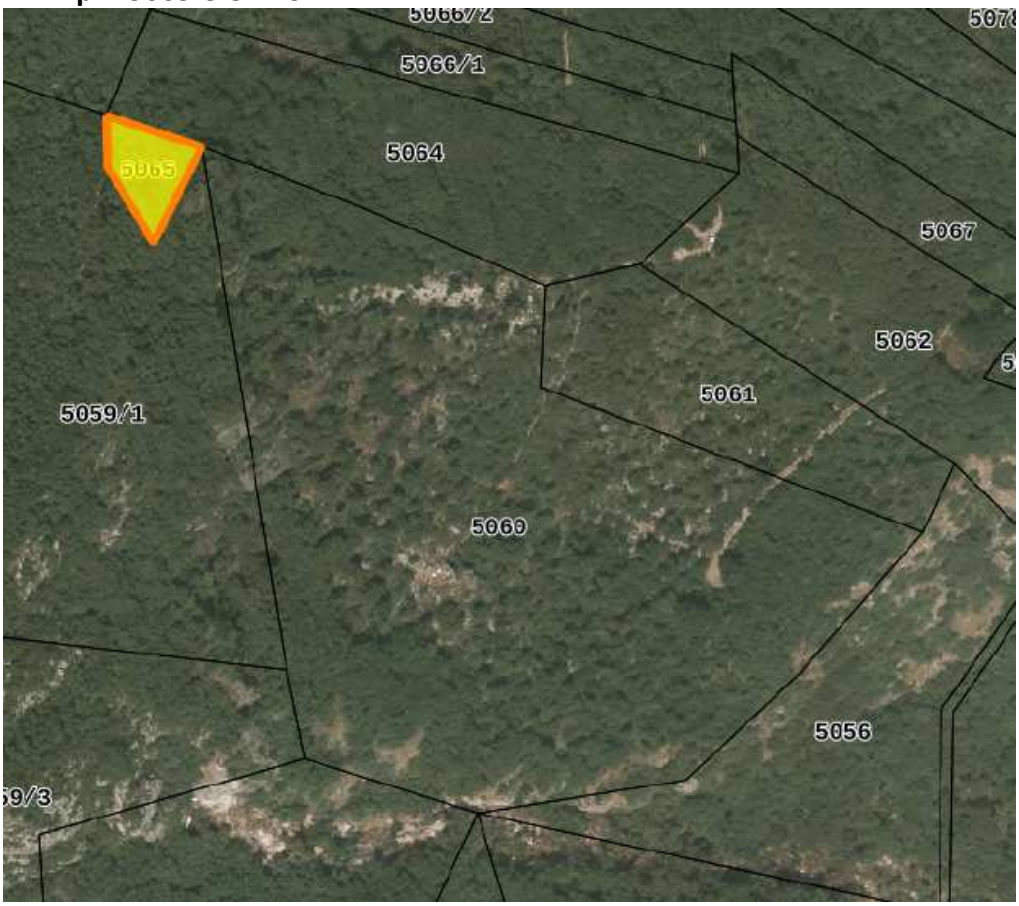
Le sopraelencate unità immobiliari sono situate a monte dell'abitato di Ravazzone frazione di Mori (TN)



- **p.f. 5060 C.C. Mori**



- **p.f. 5065 C.C. Mori**



Si tratta di valutare due appezzamenti di terreno individuati dalle pp.ff. 5060 e 5065 rispettivamente di mq 33.258 e mq 831 coltivati a bosco. Situati a monte verso nord del paese di Mori nel Comune Catastale di Mori. Posti a quota di circa m 400 s.l.m.; attualmente il terreno risulta imboscato con essenze tipiche di zona quali carpino, ornielli, frassino minore (orno ostrieto). Tale appezzamento, tipico bosco da legna, è raggiungibile con trattori da strada forestale e sentiero che diparte dalla frazione di Ravazzone.

La Destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mori definisce le suddette aree quali: **"art. 45 Aree a bosco"**

Estratto del certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mori:

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	P.F. 5060	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 100,00% è localizzata in Art. 45 Aree a bosco **PRG Variante Generale 2015 - Sistema Ambientale** Per il 100,00% è localizzata in Art. 65 Aree di tutela ambientale provinciale **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 15 della CSP P4 - Elevata

C.C.	Numero	Destinazione
MORI	P.F. 5065	**PRG Variante Generale 2015 - Sistema Insediativo** Per il 100,00% è localizzata in Art. 45 Aree a bosco **PRG Variante Generale 2015 - Sistema Ambientale** Per il 100,00% è localizzata in Art. 65 Aree di tutela ambientale provinciale **Carta di sintesi della pericolosità - I° Aggiornamento** Per il 100,00% è localizzata in Art. 15 della CSP P4 - Elevata

Punto 6. Determinazione del valore commerciale dei beni

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non vi è grande mercato per superfici così vaste di appezzamenti adibiti a bosco e quindi si prende come primo riferimento le quotazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Trento seppur datate 2014 (ultimo anno reperibile che riporta valori per bosco ceduo mediamente fertile pari ad €/mq 1,20). Tale valore è stato rapportato alla situazione attuale e soprattutto alle caratteristiche dei terreni in questione. Dopo aver interpellato ed aver avuto un confronto seppur informale con il Corpo Forestale della Stazione di Mori con il quale ho discusso e sono stato informato sulle essenze presenti sui fondi che sono adatte a produrre legna da ardere, sull'accessibilità dei luoghi, sull'ampiezza dei terreni in questione e più in generale sulla situazione boschiva attuale ed il relativo mercato immobiliare ho definito oggettivamente in €/mq 1,00 il valore da assegnare a tali appezzamenti.

LOTTO D – Appezzamento di terreno coltivato a bosco				
DESCRIZIONE	**SUP catastale**	**€/mq**	**TOTALE**	**¼ quota indivisa**
Appezzamento di terreno coltivato a bosco individuato dalla p.f. 5060 C.C. Mori (TN)	mq 33.258,00	€. 1,00	**€. 33.258,00**	**€. 8.314,50**
Appezzamento di terreno coltivato a bosco individuato dalla p.f. 5065 C.C. Mori (TN)	mq 831,00	€. 1,00	**€. 831,00**	**€. 207,75**
LOTTO D - VALORE DI STIMA A CORPO ¼ indiviso				**€. 8.522,25**
LOTTO D - VALORE DI STIMA A CORPO ARROTONDATO ¼ indiviso				**€. 8.500,00** (euro ottomilacinquecento/00)

Punto 7. Verifica della divisibilità

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

I beni in questione risultano intestati a più proprietari; non risultano divisibili

Punto 8. Stato di possesso

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Il bene risulta nella disponibilità dei proprietari

Punto 9. Pendenze giudiziarie

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non risulta

Punto 10. Vincoli ed oneri

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non rileva

Punto 11. Formalità, vincoli ed oneri, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non risulta

Punto 12. Verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non risulta

Punto 13. Verifica regolarità edilizia

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non rileva

Punto 14. Opere abusive

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non risulta

Punto 15. Uso civico

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non risultano gravami di uso civico od altro

Punto 16. Spese fisse di gestione, ecc.

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non risultano spese di gestione

Punto 17. Formazione di lotti

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Le proprietà sopra elencate formano un LOTTO unico

Punto 18. Verifica assoggettamento o meno ad I.V.A.

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

La proprietà oggetto di stima risulta intestata a privato e va assoggettata a tassa di registro

Punto 19. Verifica della conformità degli impianti

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non rileva

Punto 20. La data di fine lavori

- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;
- in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Non rileva

Riepilogo finale - Esecuzione immobiliare 17/2024:

Descrizione LOTTO A:

Edifico residenziale con pertinenze ed appezzamenti di terreno

Ubicazione:

località Seghe I, 11 Mori (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 3538 II - p.ed. 1229 pp.mm. 1-2 quota di proprietà 1/1;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/1 quota di proprietà 1/1;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 3420 II - p.f. 1223/2 quota di proprietà 1/1;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/2 quota di proprietà 1/1;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 4310 II - p.f. 1232/3 quota di proprietà 1/1

Identificativo Catastale:

C,C. Mori; p.ed. 1229; p.m. 1; SUB 1; foglio 4; Categoria: A/2; Classe: 6; Consistenza: 7,5 vani; Rendita: Euro 697,22; Valore I.M.I.S.: Euro 117.132,96

C.C. Mori; p.ed. 1229; p.m. 2; SUB 2; foglio 4; Categoria: A/2; Classe: 6; Consistenza: 5,5 vani; Rendita: Euro 511,29; Valore I.M.I.S.: Euro 85.896,72

p.f. 1223/1 C.C. Mori - coltura: vigna classe:3 superficie: mq 7.215 R.D.: 52,17 R.A.: 29,81

p.f. 1223/2 C.C. Mori - coltura: vigna classe:3 superficie: mq 2.057 R.D.: 14,87 R.A.: 8,50

p.f. 1232/2 C.C. Mori - coltura: vigna classe:3 superficie: mq 5.158 R.D.: 37,29 R.A.: 21,31

p.f. 1232/3 C.C. Mori - coltura: vigna classe:3 superficie: mq 235 R.D.: 1,70 R.A.: 0,97

Quota di proprietà:

[redacted]

Diritto pignorato:

proprietà

Conformità edilizia:

non corretta

Conformità tavolare:

corretta con difformità

Immobile occupato:

occupato dalla proprietà e dai famigliari; presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione per l'edificio p.ed. 1229 e le pp.ff. 1232/2-1232/3 e 1223/2 mentre esiste un contratto di locazione agricola riferito alla p.f. 1223/1 C.C. Mori

Spese condominiali arretrate:

non risultano spese condominiali da saldare

Servitù, vincoli, oneri, pese, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

€. 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00)

Descrizione LOTTO B:

Appezzamento di terreno produttivo (ex Cava)

Ubicazione:

via Brianeghe 5 Mori (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare - P.T. 4310 II - p.f. 170 C.C. Mori

Partita Tavolare - P.T. 4310 II - p.ed. 1510 C.C. Mori

Identificativo Catastale:

p.f. 170 C.C. Mori - coltura: improduttivo foglio: 4 superficie: mq 9.703

p.ed. 1510 C.C. Mori; categoria: F/6 superficie: mq 131

Quota di proprietà:

[redacted]

Diritto pignorato:

proprietà

Conformità edilizia:

non corretta

Conformità tavolare:

corretta

Immobile occupato:

occupato dalla Ditta ECO AGGREGATI srl; presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione

Spese condominiali arretrate:

non rileva

Servitù, vincoli, oneri, pese, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

€. 590.000,00 (euro cinquecentonovatamila/00)

Descrizione LOTTO C:

Appezzamenti di terreno incolto

Ubicazione:

località Brianeghe Mori (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1325 C.C. Mori;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1326 C.C. Mori;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 933 II - p.f. 1327 C.C. Mori;

Identificativo Catastale:

p.f. 1325 C.C. Mori coltura: arativo foglio: 4 classe: 6 superficie: mq 1.726 R.D.: 1,34 R.A.: 0,89

p.f. 1326 C.C. Mori coltura: pascolo: foglio: 4 classe: 3 superficie: mq 881 R.D.: 0,32 R.A.: 0,14

p.f. 1327 C.C. Mori coltura: arativo: foglio: 4 classe: 5 superficie: mq 3.251 R.D.: 4,20 R.A.: 3,36

Quota di proprietà:

[redacted]

Diritto pignorato:

proprietà

Conformità edilizia:

conforme

Conformità tavolare:

corretta

Immobile occupato:

nella disponibilità della proprietà

Spese condominiali arretrate:

non rileva

Servitù, vincoli, oneri, pese, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

¼ indiviso €. 15.000,00 (euro quindicimila/00)

Descrizione LOTTO D:

Appezzamento di terreno bosco

Ubicazione:

Situato a monte dell'abitato di Ravazzone frazione di Mori (TN)

Identificativo tavolare:

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5060;

Partita Tavolare in C.C. Mori - P.T. 1513 II - p.f. 5065;

Identificativo Catastale:

p.f. 5060 C.C. Mori coltura: bosco foglio: 1,4 classe: 4 superficie: mq 33.258 R.D.: 25,76 R.A.: 3,44

p.f. 5065 C.C. Mori coltura: bosco foglio: 1 classe: 4 superficie: mq 831 R.D.: 0,64 R.A.: 0,09

Quota di proprietà:

[redacted]

Diritto pignorato:

proprietà

Conformità edilizia:

conforme

Conformità tavolare:

corretta

Immobile occupato:

nella disponibilità della proprietà

Spese condominiali arretrate:

non rileva

Servitù, vincoli, oneri, pese, gravami:

non risulta

Vincoli edilizi, urbanistici:

non risulta

Valore di mercato:

¼ indiviso €. 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00)

Il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione di stima con relativi allegati al creditore procedente ed all'esecutato.

Rovereto, lì 11/10/2024

Il tecnico: geom. Claudio Iachelini

Allegati:

LOTTO A

1. Estratto mappa p.ed. 1229 pp.ff. 1223/1-1223/2-1232/2-1232/3 C.C. Mori
2. Estratto tavolare p.ed. 1229 C.C. Mori
3. Estratto tavolare pp.ff. 1223/1-1223/2 C.C. Mori
4. Estratto tavolare 1232/2-1232/3 C.C. Mori
5. Visura catastale p.ed. 1229 SUB 1 p.m. 1 C.C. Mori
6. Visura catastale p.ed. 1229 SUB 2 p.m. 2 C.C. Mori
7. Visura catastale p.f. 1223/1 C.C. Mori
8. Visura catastale p.f. 1223/2 C.C. Mori
9. Visura catastale p.f. 1232/2 C.C. Mori
10. Visura catastale p.f. 1232/3 C.C. Mori

11. Planimetria catastale p.ed. 1229 SUB 1 p.m. 1 C.C. Mori
12. Planimetria catastale p.ed. 1229 SUB 2 p.m. 2 C.C. Mori
13. Piano di Casa Materialmente Divisa p.ed. 1229 C.C. Mori
14. Elenco concessioni edilizie p.ed. 1229 C.C. Mori
15. Certificato di destinazione urbanistica p.ed. 1229 pp.ff. 1223/1-1223/2-1232/2-1232/3 C.C. Mori
16. Comunicazione Agenzia delle Entrate
17. Elaborato grafico pp.mm. 1-2 p.ed. 1229 C.C. Mori
18. Documentazione fotografica p.ed. 1229 pp.ff. 1223/1-1223/2-1232/2-1232/3 C.C. Mori

LOTTO B

1. Estratto mappa p.f. 170 p.ed. 1510 C.C. Mori
2. Estratto tavolare p.f. 170 p.ed. 1510 C.C. Mori
3. Visura catastale p.f. 170 C.C. Mori
4. Visura catastale p.ed. 1510 C.C. Mori
5. Elenco concessioni edilizie p.f. 170 C.C. Mori
6. Elenco concessioni edilizie p.ed. 1510 C.C. Mori
7. Certificato di destinazione urbanistica p.f. 170 p.ed. 1510 C.C. Mori
8. Documentazione fotografica p.f. 170 p.ed. 1510 C.C. Mori

LOTTO C

1. Estratto mappa pp.ff. 1325-1326-1327 C.C. Mori
2. Estratto tavolare pp.ff. 1325-1326-1327 C.C. Mori
3. Visura catastale pp.ff. 1325 C.C. Mori
4. Visura catastale pp.ff. 1326 C.C. Mori
5. Visura catastale pp.ff. 1327 C.C. Mori
6. Certificato di destinazione urbanistica pp.ff. 1325-1326-1327 C.C. Mori
7. Documentazione fotografica pp.ff. 1325-1326-1327 C.C. Mori

LOTTO D

1. Estratto mappa pp.ff. 5060-5065 C.C. Mori
2. Estratto tavolare pp.ff. 5060 -5065 C.C. Mori
3. Visura catastale pp.ff. 5060 C.C. Mori
4. Visura catastale pp.ff. 5065 C.C. Mori
5. Certificato di destinazione urbanistica pp.ff. 5060-5065 C.C. Mori